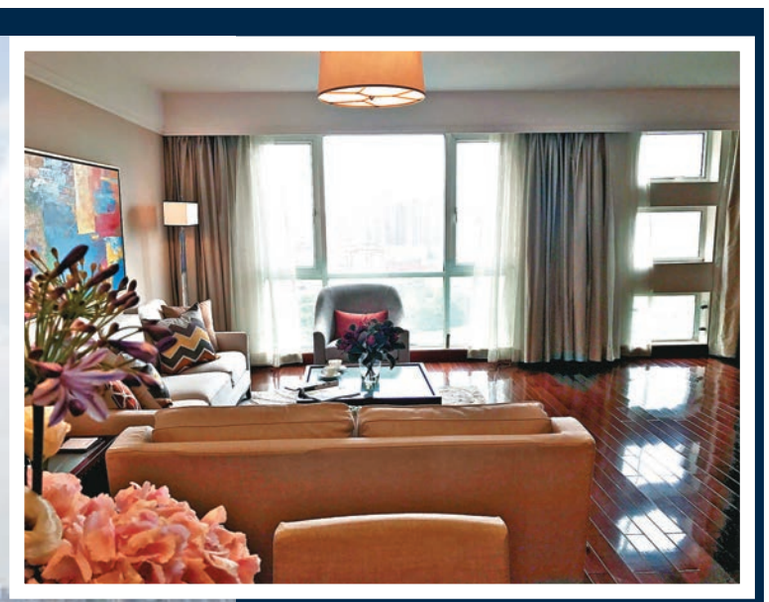
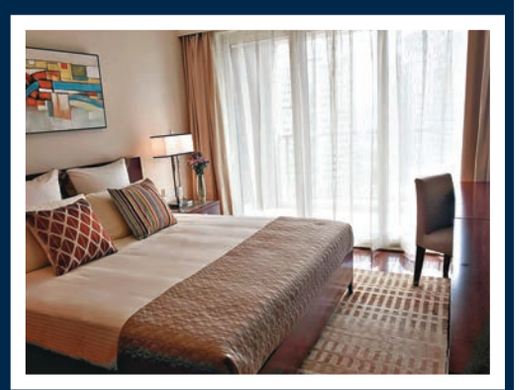
今年以來，樓市調控政策持續加碼，「售轉租」房源增加。記者從一些開發商和中介處了解到，從上海來看，近期中高檔房源租賃活躍，特別是豪宅的銷售需求轉移到租賃市場上。業內稱，隨着上海中心區域豪宅供應稀缺，相信高端租房市場會有突出表現。

■文／圖：香港文匯報記者孔雯瓊

# 上海豪宅售源少 發展商轉攻租賃市場



■房屋裝修品質對高端豪宅租賃很重要。



■聖約翰名邸樓盤內多為小業主出租，因缺乏服務提供，租金遠不及服務式住宅。

■園景公寓加入高端租賃市場。

## 內地一線城市租金漲幅

| 排名 | 城市 | 漲幅 |
|---|---|---|
| 1 | 上海 | 92% |
| 2 | 廣州 | 55% |
| 3 | 深圳 | 54% |
| 4 | 北京 | 51% |

註：1. 數據為2010年初至今
2. 數據來源：萬德諮詢

製表：記者 孔雯瓊

日前，香港永光地產全資擁有的上海高端住宅園景公寓，在投入全新裝修後以豪華「新裝」正式迎客。園景公寓所在樓盤項目是上海老牌豪宅的兆豐嘉園，地處上海內環線內的中山公園CBD範圍內，目前每套總價在1,500萬元（人民幣，下同）至2,000萬元之間，其中1號至4號早年被永光買下後運營收租。

### 出租率高達七成

永光旗下附屬公司永光置業（上海）有限公司總經理陳福喜向記者介紹，此次加碼裝修的公寓為園景公寓內的1號和4號2幢樓，配置了豪華傢具、健身房、娛樂室等，使得室內具有五星級酒店一樣品質，相信「新裝」後的住宅對租戶更具吸引力。

永光方面向記者表示，園景公寓自持出租由來已久，上海作為一線城市，高端商務人士來往居多，多數外企高管還是舉家遷行，從來不愁房子租不掉，目前370套公寓中，出租率可以達到7成以上。

曾有數據顯示，中國住房自有率常年維持在70%以上，但鏈家研究院院長楊現領表示，這個數字亦代表着潛力，他認為，未來3至5年會有2億人入場租房，租金規模將超過1.5萬億元。

這樣的數據對於開發商來說無疑也是極具吸引力的。記者從永光地產了解到，他們目前的租金範圍在23,000元至38,000元之間，中間數是30,500元。如果按照公寓套數和出租率來計算，可以估算一年的收入接近1億元。永光也坦言，隨着業務範圍擴展到在上海運營住宅服務公寓，這樣的投資組合一直為公司帶來長期穩定的收入。

實際上，開發商選擇豪宅自持並出租，其實在上海來看並不少見，位於黃浦江江景地段的湯臣一品，同樣也有開發商用於出租而保留的房源，類似這樣的情況，據中介稱不少豪宅樓盤內都會有地產商自持項目。

### 開發商有利可圖

另據了解，最近內地很多開發商在選擇拿地的時候，選擇投報自持運營的比例也越來越高，綠地、萬科、保利等，還曾在競拍中給出100%自持的投報。

業內指，隨着中國內地地產市場調控深度化，未來開發商的投資渠道也多元化，選擇運營出租，可以使他們獲得更穩定的收益。

園景公寓平面圖

## 上海中心城區租金頭五位

| 排名 | 區域 | 月租（元/平方米） | 回報率 |
|---|---|---|---|
| 1 | 靜安 | 157.4 | 1.89% |
| 2 | 盧灣 | 147.8 | 1.68% |
| 3 | 長寧 | 137.0 | 2.08% |
| 4 | 黃浦 | 122.7 | 1.60% |
| 5 | 虹口 | 103.3 | 1.70% |

註：1. 2017年4月數據；2. 貨幣：人民幣； 3. 數據來源：中原地產

製表：記者 孔雯瓊

■園景公寓距離中山公園僅5分鐘步程，房內即可看到公園園景。 網絡圖片

■園景公寓距離龍之夢購物中心長寧店約300米。 網絡圖片

## 置業慾受壓 有利租務市場

據鏈家負責高端租賃的代理人介紹，上海市中心地段的豪宅具有稀缺性，向來有不俗表現。

### 高檔住宅供應低企

前幾年因住宅交易過火，使得租賃市場淡出人們視線，但實際情況一直不差，加上最近限購抑制了購買，租賃便再次進入大眾視野。

從近期來看，上海高端租賃市場處在新一波的升溫過程之中，根據仲量聯行報告指，2017年的高檔住宅新增供應將繼續保持較低水平，受到抑制需求外溢至租賃市場。

上海房屋租賃指數辦公室5月報告也認為，在買賣市場不暢時，中高端房源租賃成交有上升表現，特別是在租金調整進入平穩期後，租賃需求逐漸釋放。

## 房子裝修靚 承接力最強

通常租房市場中，價格要素會被租戶放在第一位。但記者通過實際走訪了解到，豪宅的租賃中，租金卻並非租戶考慮的第一要素，品質和地段反而成為這套房子是否能快速被消化的首要原因。

記者日前走訪了上海中山公園CBD地帶，發現在各家中介公司掛牌的高端住宅租賃價格落差十分巨大，以100平米左右的高端住宅為例，每月最低報價為16,000元，最高的報價卻要到達38,000元。

據鏈家代理人向記者介紹，高端住宅租金相差大，這是由於房屋的品質決定的，當中包括房子內部裝修、配套設施、視野環境等。有些豪宅是小業主個人投資出租，在裝修和配套上比較薄弱，因此他們想用低價的辦法吸引顧客。

### 外籍僱員租金由公司承擔

不過，價格低未必代表着能快速出手。據上述鏈家代理人稱，有些房子裝修陳舊或不到位，很多外籍高級僱員甚至看了照片就說不行，因為他們的租賃預算可由公司承擔，他們只需要考慮在預算範圍內，住得舒適即可。因此裝修好的豪宅，一般空出來一個月內便再次租出，去貨速度快。

永光地產也稱早就發現了這一特點，他們表示，租戶青睞的品質除了硬件，更有服務上的提供，因此他們經營的公寓提供酒店式服務，包括24小時多語種接待等，對外籍人士來說是很大的便利。

另外，地段也是豪宅能否被快速租出去的重要原因。上海房屋租賃指數辦公室監測到的5月高端需求數據中，50個高端房源板塊，郊區租賃指數微弱下跌，但中心城區成交出現回升，甚至市中心有的高檔小區出現供應短缺的情況。

樓市八卦陣

柏天心

## 股樓農曆十一月全線跌

趁新政府上台之際，本欄將一連兩期，由玄學角度，為各位讀者解構今年下半年股市樓市的變化。首先說一說新特首林鄭月娥，由其名字去看，「林」字本身屬木，木帶文昌星，利於教育界、專業人士，相信她上場後社會環境會更穩定，爭拗會減少，施政上會得到人和。

### 林鄭上場 木剋土限制地產

不過，地產屬土，木剋土，而今年丁酉年的地支屬酉金，金木刑戰下，預測林鄭上場後，今年下半年股市與樓市都會相對波動。至於「鄭」字帶火的性質，與夫姓的林字會形成「火木通明」，對香港氣運聲譽都利好，而名字「月娥」則帶「土」的性質，木生火，火暖土，預測林鄭上場後半年，金融業界動盪會較大，地產雖然表現一般，但不會大跌。

今年為丁酉年，農曆六月(6月24日至8月21日)為丁未月，未字本身帶有「火」與「土」的特質，由於丁屬火，火剋金，所以該段時間金融會有起伏波動。然而，雖然金融有波動，但地產卻未見明顯下跌，主要因為現在為未土，對地產仍屬有利。

農曆七月(8月22日至9月19日)為戊申月，申本身屬金，與丁酉的酉金帶有互相衝擊的情況，叫交劍煞，因為農曆七月金融會有波動，地產方面，土生金，洩土氣，所以地產會牛皮，預料不會上升。行至農曆八月(9月20日至10月19日)為己酉月，酉金與丁酉年的酉金又出現兩金相剋的情況，同樣有交劍煞，預料股市震盪持續，地產繼續牛皮。

農曆九月(10月20日至11月17日)為庚戌月，金融會有起色，因為有戌土生金，而戌土下地產會平穩。但至農曆十月(11月18日至12月17日)辛亥月，辛金生亥水，於是金融地產都會回落。

農曆十一月(12月18日至2018年1月16日)壬子月，壬與子都屬水，金融地產會全面向下調整，因為經歷了數個月的金融動盪，當遇到水旺的時候，形成金生水，洩金氣，所以金融地產都會轉差。

農曆十二月(2018年1月17日至2月15日)癸丑月，巳酉丑三合金局，於是金融企穩，但地產會繼續下滑，因為丑原先雖然屬土，但丑與今年丁酉年的酉金合，將丑土化為金，地產行業預計繼續下跌。

按揭熱線

經絡按揭轉介市場總監 劉圓圓

## 樓換樓按揭計劃減輕首期負擔

踏入第三季，樓市依然暢旺，多個新盤陸續推出市場，有主打開放及一房單位，亦有主打兩、三房單位的，迎合不同買家需要。兩、三房對於之前購入開放式單位的買家有一定的吸引力，想樓換樓之餘，又想減輕新購買物業的首期負擔，樓換樓按揭計劃是一個值得考慮的選擇。承造該類按揭計劃的詳情及實行步驟如下：

### 賣樓需時 難即時套現買樓

換樓按揭計劃的最高貸款額是按金管局規定的按揭成數計算，物業價值為現有物業出售的價值及新物業的購入價，還款期一般達六個月，期內供息不供本，多提供P按計劃，息口為P-2.75%（P=5%）。

買家在物色新物業的同時，亦要為現有物業尋求買家，在購入新物業前，現有物業必須簽訂臨時買賣合約。

第二個步驟是申請現樓按揭貸款及新購物業的按揭貸款，假設業主陳小姐持有的現時估值達750萬的現樓，尚欠60萬的貸款額，正打算換一間價值1,500萬的新樓，使用樓換樓按揭計劃的最高貸款額，是750萬之六成按揭貸款，減去按揭貸款餘額；或1,200萬之五成按揭貸款減去樓價之一成訂金，兩者以低者為準。

換言之，陳小姐可以借取一筆390萬的橋樑貸款作為新購物業的首期（**見附表**）。

另外，陳小姐亦會為新購物業申請按揭貸款，以1,000萬的樓價計算，可獲得500萬按揭貸款，連同上文提及的橋樑貸款，兩筆貸款共890萬。

### 過渡期內供息不供本

使用樓換樓按揭是供息不供本，以六個月還款期計算，390萬的按揭貸款額的全期利息為$25,634，每月償還利息約$4,272，但要注意現有物業必須在新購物業成交的半年內出售，屆時只要償還現有物業的本金，即750萬即可。

以陳小姐的例子來看，新購物業的價值的確較手持的物業估值有一定的差距，對於現金流不太充裕的買家，使用樓換樓按揭計劃，息口低企，僅需支付兩萬多元的利息，便可以獲得一筆過渡性的貸款，減輕換新樓的負擔，是一個不俗的選擇。

## 樓換樓按揭貸款計算

A. 7,500,000元 x 60% – 600,000元 = 3,900,000元

B. (10,000,000元 x 50%) – (10,000,000元 X 10%) = 4,000,000元

樓換樓按揭貸款利息支出

全期利息：25,634元 (每月支出約4,272元)